

RAPPORT N°2024/1-06
Au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 15 février 2024

OBJET :

EXPLOITATION DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES LE KUB – ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR L'ANNEE 2024

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 2 – AFFIRMER LE LEADERSHIP ECONOMIQUE/ENGAGEMENT 6 – ENCOURAGER LES DYNAMIQUES INNOVANTES ET AUDACIEUSES

CONTEXTE

La pépinière d'entreprises « Le Kub » s'inscrit dans la dynamique du parc TECHNOR. Ce projet de redéploiement de l'immobilier technopolitain est dédié aux entreprises et startups. La pépinière d'entreprises est fondée sur l'intérêt public d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement des entreprises innovantes sur son territoire.

De par sa situation au droit du CYROI auquel il est relié physiquement par une passerelle d'accès, il vise à :

- créer un écosystème technique et scientifique favorable au développement des start-ups,
- construire un parcours immobilier flexible et modulable pour les entreprises de type start-ups dans les domaines des biotechnologies et des sciences du vivant.

Il contribue ainsi à :

- créer des unités industrielles partagées ou des plateformes mutualisées de services pour participer activement à la stratégie de la filière innovation,
- la mise en commun de compétences techniques,
- la mise en place d'outils collaboratifs à vocation technologique ou non, avec un plan d'affaires dédiés ou de recherche développement partagés.

Classé dans le domaine privé de la CINOR, il offre un ensemble immobilier avec une surface commercialisable de 2 905 m², réparti en quatre bâtiments avec des fonctions d'incubateur sciences du vivant et autres activités, de pépinière et hôtel d'entreprises, de bureaux.

Le taux d'occupation actuel de cet équipement géré en régie est à ce jour le suivant :

STRUCTURES INSTALLEES au 1^{er} février 2024	ACTIVITE	SURFACE (m²)
ASSOCIATION TECHNOPOLE DE LA REUNION	Animation Parc Technor, accompagnement des entreprises	198,19
MICROSCAN *	Bio technologie	19,33
REEF PULSE SASU*	Biotechnologie	33,35
CYROI (CB TECH)	Accompagnement start-up en biotechnologie	15,35
FLAXIB	Recherche sur automatisation des décisions	32,70
QUALITROPIC	Accélérateur Innovation Bioéconomie tropicale	147,04
APLAMEDOM	Introduction des plantes réunionnaises dans la pharmacopée	53,91
CREOCEAN	Recherche en océanographie	130,55
OENOTROPIC INNOVATION	Recherche développement boissons	16,10
CBR	Biotechnologie	104,32
CONNECKT 4	Conception et développement d'une infrastructure de paiement digitaux	63,46
SIVA INDUSTRIE	Traitement fruits	65,20
KREATIV FORMATION	Formation audiovisuelle	80,11
Total surface installée		974,83
Taux d'occupation		33,55%
Nombre d'emplois sur site		57

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

En application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales L.2312-1 qui précise « dans les communes de 3 500 habitants et plus, le maire présente au conseil municipal, dans un délai de deux mois précédent l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat au conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L.2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique ».

Les dispositions du présent article s'appliquent aux établissements publics administratifs des communes de 3 500 habitants et plus.

Les estimations budgétaires en recettes et dépenses sont établies pour la période de janvier à décembre 2024.

Sont attendues les recettes suivantes :

Elles sont composées des éléments suivants :

- en section de fonctionnement :
 - o Les loyers toutes charges et taxes comprises (loyer de base, provision pour charges, TVA) estimés à 400 000 € (taux d'occupation prévisionnel de 60% à fin 2024),
- | | 1 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} trimestre | Total loyers 2024 |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Taux d'occupation | 40 % | 45 % | 55 % | 60 % | |
| Montant loyers | 80 000 € | 90 000 € | 110 000 € | 120 000 € | 400 000 € |
- o La location de salles de réunion (forfait deux heures / demi-journée / journée, TVA) pour 5 000 €,
 - o La fourniture de badges et clés complémentaires (coût unitaire + TVA), pour 1 000 €,
- en section d'investissement :
 - o Les dépôts de garantie pour 5 500 € ;

Sont identifiées en dépenses prévisionnelles suivantes :

- en section de fonctionnement :

Elles représentent les postes de dépenses à la charge de la CINOR, répercutées en grande majorité dans les provisions pour charges imputées aux locataires :

 - o L'assistance informatique, le nettoyage des parties communes intérieures (sanitaires, salle de convivialité équipée, salles de réunion) et l'entretien des espaces extérieurs, estimés à 64 000 €,
 - o La maintenance technique de l'équipement pour 63 500 €,
 - o Les impôts et taxes, pour 30 000 €,
 - o Les dépenses liées à la consommation de fluides, pour 90 000 €,
 - o les amortissements des immobilisations,
 - o les entretiens et nettoyages des espaces verts et extérieurs pour 7 800 €
- en section Investissement :
 - o Le cloisonnement amovible pour la modularité des locaux, pour 20 000 €
 - o Le remboursement de cautions à des locataires qui résilieraient leur bail, pour 4 000 €.

Il est précisé que les abonnements en téléphonie et internet selon les besoins individualisés des locataires restent à la charge directe de ces derniers qui devront prendre attache auprès du fournisseur d'accès de leur choix.

Par ailleurs, une externalisation de la gestion de l'équipement sera mise en œuvre courant du premier semestre 2024.

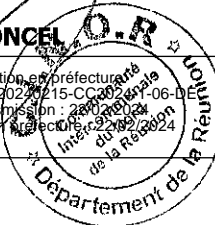
En conséquence, j'ai l'honneur de soumettre à votre examen les orientations budgétaires pour l'exploitation de la pépinière d'entreprises « Le Kub » pour l'exercice 2024.

Par conséquent, je vous prie de bien vouloir :

- Approuver les orientations budgétaires 2024 relatives à l'exploitation de la pépinière d'entreprises Le Kub.

Le Président
Maurice GIRONCEL

Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20240215-CC002-06-0
Date de télétransmission : 2024-02-15
Date de réception en préfecture : 2024-02-15



**DELIBERATION N° 2024/1-06
du Conseil de la Communauté
en séance du 15 février 2024**

OBJET

**EXPLOITATION DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES LE KUB – ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR
L'ANNEE 2024**

**ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE
INTERCOMMUNAL/AXE 2 – AFFIRMER LE LEADERSHIP ECONOMIQUE/ENGAGEMENT 6 –
ENCOURAGER LES DYNAMIQUES INNOVANTES ET AUDACIEUSES**

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté
comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes
CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté
Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des commissions Aménagement/ Économie et Administration/Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n°2024/1-06 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Prend acte des orientations budgétaires 2024 relatives à l'exploitation de la pépinière d'entreprises Le Kub par un
vote formel

VOTE FORMEL POUR PRENDRE ACTE DES OB

Nombre de votants : 47 (dont 5 procurations)
Suffrages exprimés : 47
Vote pour : 47
Vote contre : 00
Abstentions : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

22 FEV 2024

Le Président
Maurice GIRONCEL
Accusé de réception en préfecture
974-24970149-20240215-CC2024-1-06
Date de télétransmission : 22/02/2024
Date de réception préfectorale : 23/02/2024
Département de la Réunion
Intercommunalité
Communauté d'Agglomération
CINOR